

QualiSR : des syndicats spécialisés au chevet des copropriétés en difficulté

L'association QualiSR, à l'origine de la certification QualiSR® « Syndic Prévention Redressement », a pour objectif de constituer un réseau de syndicats ayant les compétences et les moyens appropriés à la gestion de copropriétés fragilisées ou en difficulté.

L'association QualiSR a créé et promeut la certification de services QualiSR® « Syndic Prévention Redressement » destinée aux syndicats qui souhaitent faire reconnaître leur capacité à prévenir la fragilisation des copropriétés, ainsi qu'à faciliter la mise en œuvre des dispositifs publics d'accompagnement ou de redressement des syndicats de copropriétaires en difficulté. Plus largement, elle s'est fixé l'objectif de constituer un réseau de syndicats disposant ou souhaitant développer des compétences et des moyens appropriés à la gestion de copropriétés engagées dans un processus plus ou moins avancé de dégradation.

QualiSR « Syndic Prévention Redressement » est une association loi de 1901 créée dans la continuité d'un travail entrepris en 2013 par un collectif d'acteurs du secteur – syndicats, opérateurs, associations de copropriétaires, Fondation Abbé Pierre, collectivités territoriales, institutions publiques – à partir d'un constat partagé : celui de l'importance de la gestion, et donc du rôle du syndic de copropriété, dans la prévention des difficultés financières et matérielles des syndicats de copropriétaires et, *a fortiori*, dans la mise en œuvre des actions nécessaires à son redressement.

Plus que les autres, ces copropriétés requièrent :

- une gestion rigoureuse ;
- un suivi quotidien des problèmes ;
- une réelle compétence en matière de maîtrise des charges ;
- une grande réactivité ;
- une efficacité en matière de recouvrement des charges et de mobilisation des ressources et dispositifs d'aide ;
- une compétence et une disponibilité adaptées aux situations difficiles ;
- des collaborateurs formés aux relations avec les intervenants publics et aux spécificités techniques de ces copropriétés ;
- une approche globale intégrant la rénovation énergétique.

Créée dans la continuité de ce collectif, l'Association QualiSR s'est fixé l'objectif de faire reconnaître la valeur des syndicats engagés, établir un référentiel des engagements devant être pris par ces cabinets, faire émerger et promouvoir une certification professionnelle, sécuriser les intervenants dans le redressement des copropriétés, constituer une communauté engagée dans le partage et le développement des techniques et des bonnes pratiques au service du redressement.

L'association QualiSR rassemble aujourd'hui dans ses sept collègues l'essentiel des acteurs intervenant dans la prévention et le traitement des difficultés des copropriétés : des syndicats de copropriété spécialisés, les grandes fédérations professionnelles de syndicats (FNAIM, UNIS), ainsi que l'Union Sociale de l'habitat (USH) dont plus d'une centaine de membres exercent l'activité de syndic et le réseau Procvivis-Immo de France, les opérateurs de l'habitat (La fédération SOLIHA, Urbanis, Citémétrie, Apic, Copro+...), l'Association des responsables de copropriété (ARC), des collectivités, l'ANIL, des prestataires (avocats, assureurs...) ainsi que de nombreuses personnalités parmi les plus qualifiées du domaine. Dans le cadre d'une convention signée en 2017 et renouvelée en 2019, l'association reçoit le soutien de l'Anah et du ministère du logement.

Un double réseau de syndicats de confiance

Aujourd'hui, l'association développe un double réseau de syndicats « de confiance » :

- les syndicats titulaires de la certification QualiSR® délivrée par le certificateur SGS Qualicert sur la base d'un référentiel agréé Cofrac ; les membres de ce réseau ont vocation à être prioritaires dans l'attribution des aides à la gestion de l'Anah et à être désignés en qualité d'administrateur provisoire dans le cadre de la procédure des articles 29-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 ;
- les syndicats « membres QualiSR », constituant un second « cercle de confiance », pour lesquels a mis en place un processus d'agrément impliquant une étude de dossier de candidature ainsi que la signature d'une charte d'engagements spécifiques à la gestion de copropriétés en situation difficile. L'adhésion d'un syndic de copropriété validée conformément à cette procédure donne droit en priorité, pour ceux qui le souhaitent et remplissent les conditions, à un accompagnement par l'association à la préparation de l'audit de la certification proprement dite.

Par leur adhésion à l'association QualiSR, les syndicats affirment leur implication sociétale. Ils mobilisent des équipes formées et sensibilisées à la collaboration avec les collectivités et les opérateurs, ainsi que des moyens adaptés aux enjeux du redressement.

Chaque adhérent s'engage à ajuster ses pratiques aux principes et orientations du référentiel QualiSR, et mettre en place des formations pour garantir les compétences de ses équipes dans l'accompagnement des syndicats de copropriétaires.

Le collectif QualiSR : une force de proposition

Forte de la qualité et la diversité de ses membres, l'association QualiSR est en situation de constituer une force de proposition pour faire évoluer favorablement le cadre législatif et réglementaire de l'intervention des syndicats

dans les copropriétés menacées de fragilisation ou de dégradation, en défendant d'une même voix des propositions de solutions concertées et innovantes.

Un groupe de travail a été constitué avec les différents représentants des collèges de l'association dont des représentants de l'USH, de la FNAIM, de l'UNIS, de Soliha, de Procivis et de l'ARC, ainsi que plusieurs experts issus du collège des personnalités qualifiées, pour formuler à l'intention des pouvoirs publics « [20 propositions pour prévenir et mieux traiter les impayés de copropriété](#) ». Cette plateforme a été adressée aux ministères du logement et de la justice et présentée en commun à la presse le 26 janvier 2022.

Le syndic de copropriété, acteur de la ville

Adhérer à l'association et, au-delà, se soumettre à la certification, permet aussi aux entreprises exerçant l'activité de syndic de copropriété, quelle que soit leur taille et leur statut – privé ou HLM – d'offrir à leurs collaborateurs la possibilité d'un exercice différent du métier.

Reconnus par les pouvoirs publics et les collectivités, ils deviennent des acteurs de la ville dans la mise en œuvre des politiques publiques et contribuent à enrayer les processus de dégradation urbaine.

Olivier SAFAR, Syndic de copropriété, Président de QualiSR, Président adjoint de l'UNIS en charge de la copropriété

Études concernées

- ▶ Syndic
- ▶ Syndicat en difficulté